

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Elżbieta Karska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Dobrowolski

Agata Pawlak (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z wniosku M. w likwidacji z siedzibą w R.

z udziałem D. L. i M. L.

o wpis w dziale IV księgi wieczystej [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27.958.907,50 zł,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 22 czerwca 2023 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od orzeczenia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 26 stycznia 2017 r., [...]

- 1. umarza postępowanie ze skargi nadzwyczajnej;**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania skargowego przed Sądem Najwyższym.**

UZASADNIENIE

W dniu 20 października 2016 r. wpłynął do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu wniosek spółki M. z siedzibą w R. w L. o wpisanie do księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz wnioskodawcy. Jako uzasadnienie żądanego wpisu wskazano, iż w związku z wyodrębnieniem lokalu [...] z nieruchomości budynkowej opisanej w księdze wieczystej nr [...], która jest obciążona wskazaną hipoteką, również w księdze lokalowej hipoteka winna być wpisana. Wnioskodawca wskazał ponadto, iż hipoteka z księgi budynkowej została niezasadnie wykreślona w dniu 18 maja 2012

r., a następnie postanowieniem Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z 29 czerwca 2015 r. [...] wykreślenie to zostało uchylone.

Powyższy wniosek skutkował wpisaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 26 stycznia 2017 r., [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, w księdze wieczystej lokalu [...] o nr [...]. Wpis uprawomocnił się.

W uzasadnieniu postanowienia referendarz wskazał, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis zgodnie z art. 626⁸§2 k.p.c. bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Sąd nie jest uprawniony do rozstrzygania sporów o prawo ani też ustalania stanu prawnego innego niż ten, który wynika z załączonych do wniosku dokumentów oraz zapisów księgi wieczystej. Sąd nie jest uprawniony do poszukiwania z urzędu, ani też do wzywania o dokumenty, mające uzasadniać wniosek o wpis oraz stanowić jego podstawę. Sąd oddał wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.), w innym przypadku wniosek uwzględnia i dokonuje żądanego wpisu.

Sąd ustalił, iż w księdze wieczystej nr [...], w dziale IV w momencie rozpoznawania wniosku o wpis w dniu 26 stycznia 2017 r. wpisana była hipoteka przymusowa łączna w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz spółki M. z siedzibą w R. w L.

Księga wieczysta nr [...] jest prowadzona dla lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nr [...]. Wpis odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nastąpił na wniosek złożony w dniu 17 kwietnia 2012 r. [...]. Odrębna własność lokalu powstała z mocy prawa na podstawie art. 17¹⁸ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 j.t., dalej jako: u.s.m.).

Dokonując wpisu do księgi wieczystej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość sąd zobowiązany jest stosować jednocześnie art. 76 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r., poz. 2204 j.t., dalej jako: u.k.w.h.). Tym samym wpis w dziale IV księgi wieczystej

księgi macierzystej obciążenia w postaci hipoteki (umownej czy przymusowej) nakłada na sąd obowiązek przeniesienia tej hipoteki do współobciążenia jako hipoteki łącznej do księgi wieczystej zakładanej (lub prowadzonej) dla wyodrębnionego lokalu. Przy czym sąd nie jest uprawniony do badania na tym etapie prawidłowości wpisania hipoteki oraz tego czy hipoteka ta wygaśa.

W momencie zakładania księgi wieczystej przedmiotowa hipoteka była już wykreślona z księgi wieczystej nr [...]. Jednak wykreślenie to zostało zaskarżone i stosowna wzmianka została umieszczona w dziale IV księgi wieczystej. Sąd zatem prawidłowo nie wpisał hipoteki do współobciążenia w momencie wpisywania do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu nr [...].

Przywrócenie tej hipoteki w księdze wieczystej nr [...] na skutek postępowań odwoławczych spowodowało, iż skutek wpisu hipoteki nastąpił w pierwotnym terminie, czyli tak jakby hipoteka nie została nigdy wykreślona. Przywrócenie tej hipoteki spowodowało, iż należało zastosować konsekwencje art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i wpisać w księdze wieczystej założonej dla lokalu przedmiotową hipotekę do współobciążenia.

Uzasadniając postanowienie referendarz podkreślił, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do rozstrzygania sporów o wpisane prawo, a tym samym ustalania okoliczności czy wpis hipoteki do księgi wieczystej był prawidłowy. Sąd wieczystoksięgowy z uwagi na ograniczoną kognicję bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sąd jest związany treścią księgi wieczystej, a tym samym wpis hipoteki w księdze wieczystej macierzystej zobowiązuje sąd do wpisania tej hipoteki jako współobciążającej w księdze założonej dla wyodrębnionego lokalu, czego też sąd dokonał. Sąd nie rozstrzyga przy tym kwestii dobrej wiary nabywców nieruchomości, ani innych okoliczności podważających prawidłowość wpisu.

Prokurator Generalny złożył skargę nadzwyczajną od prawomocnego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 26 stycznia 2017 r., [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z

zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Przedmiotowe orzeczenie zaskarżył w całości.

Skarżący podniósł, że w wyniku wydania orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 26 stycznia 2017 r., [...], doszło do naruszenia zasad legalizmu, praworządności i sprawiedliwości proceduralnej, prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw wynikających z art. 2, 7, 21, 32, 45 ust. 1 i 64 Konstytucji RP, wskutek czego uprawniony pierwotnie z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mimo, że powinien korzystać z ochrony ustanowionej przez ustawodawcę i nabyć z mocy prawa prawo własności lokalu bez obciążenia hipoteką nabył prawo własności lokalowej, w której księdze wieczystej ujawniono hipotekę zabezpieczającą roszczenia za jakie nie ponosi odpowiedzialności, do powstania której w jakikolwiek sposób się nie przyczynił, ani nie wyraził na nią zgody.

Prokurator Generalny, na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 154; dalej: ustawa o Sądzie Najwyższym) zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a mianowicie:

- zasady prawa do własności i praw majątkowych oraz równej dla wszystkich ochrony tych praw, wyrażonej w art. 64 ust. 1, 2, 3 i art. 21 Konstytucji RP, przez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu hipoteki łącznej, na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej nr [...], co do której prawo własności powstało z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., a przez to pozbawienie ochrony, powstałego w oparciu o przepis art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. prawa, służącego zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych i jednocześnie niekorzystne ukształtowanie sytuacji prawnej uprawnionych pierwotnie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jak też kolejnych nabywców prawa własności (powstałego w wyniku przekształcenia na podstawie art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.), tylko z tego powodu, że nabywcą w toku postępowania upadłościowego budynku spółdzielni był podmiot niebędący spółdzielnią mieszkaniową;

- zasady zaufania do państwa i jego organów oraz zasady bezpieczeństwa prawnego i sprawiedliwości społecznej, w tym ochrony praw słuszenie nabytych, wynikającej z art. 2 Konstytucji RP oraz zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji RP - poprzez wydanie orzeczenia skutkującego uprawomocnieniem się wpisu w księdze wieczystej lokalowej [...], hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, co doprowadziło do powstania odpowiedzialności wobec wierzyciela spółdzielni za jej zobowiązania, sprzecznie z treścią przepisu art. 19 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2020, poz. 275 j.t., dalej jako: Pr. sp.) i w konsekwencji spowodowanie, że sytuacja prawna i majątkowa nabywcy lokalu, co do którego pierwotnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, stała się nieporównanie gorsza w stosunku do innych osób/podmiotów, które dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nie ponosząc tego rodzaju odpowiedzialności;

- zasady legalizmu określonej w art. 7 Konstytucji RP zobowiązującej organy władzy publicznej do działania na podstawie i w granicach prawa oraz prawa do sprawiedliwego rozpatrzenia sprawy określonego w art. 45 ust. 1 Konstytucji RP poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisów art. 11, art. 12 ust. 1, art. 24¹ ust. 2 u.k.w.h., art. 249 § 1 k.c. i doprowadzenie do ujawnienia hipoteki w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla lokalu [...], w związku z przekształceniem się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność na podstawie art. 17¹⁸ u.s.m. pomimo tego, że wskazana hipoteka przed przekształceniem nie obciążała spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

II. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.

- przepisów art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji art. 76 ust. 1 u.k.w.h. przez niezasadne zastosowanie w niniejszej sprawie i przyjęcie, że w wyniku sprzedaży w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa upadłej spółdzielni obejmującego również budynek spółdzielczy, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią obciążająca budynek hipoteka obciąża również, na zasadzie art. 76 ust. 1 u.k.w.h., prawa odrębne własności lokali, które powstały z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, bowiem skutkowało dokonaniem przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu w dniu 26 stycznia 2017 r., [...], wpisu hipoteki

przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł, obciążającej uprzednio budynek spółdzielczy, w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników, co do której prawo odrębnej własności powstało pierwotnie z mocy art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m., podczas, gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów i ustalenie braku podstaw do stosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. skutkować winna oddaleniem wniosku o wpis hipoteki łącznej;

- przepisów art. 24¹ ust. 2, art. 11 i 12 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 249 § 1 k.c., poprzez nieuwzględnienie ich treści i wydanie przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 26 stycznia 2017 r., [...], w przedmiocie wpisu w księdze wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej, w sytuacji gdy nie doszło do skutecznego obciążenia hipotecznego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest wskazana księga wieczysta nr [...], co wykluczało wpisanie hipoteki w związku z przekształceniem spółdzielczego własnościowego prawą do lokalu w odrębną własność, a zatem nowopowstałe prawo odrębnej własności powinno być tak obciążone jak dotychczasowe prawa spółdzielcze, a nie jak prawo własności całej nieruchomości;

- naruszenie przepisu art. 19 § 3 Pr. sp. poprzez jego nieuwzględnienie przy wydaniu przez referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu orzeczenia z dnia 26 stycznia 2017 r., [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...], co w konsekwencji spowodowało powstanie po stronie uczestnika odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela, sprzecznie z przywołaną normą;

- art 94 u.k.w.h. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że hipoteka przymusowa łączna kaucyjna istnieje nadal, w sytuacji wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na skutek likwidacji dłużnika (upadłej spółdzielni) wobec zakończenia postępowania upadłościowego i wykreślenie go z Krajowego Rejestru Sądowego.

Na zasadzie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia referendarza sądowego Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 26 stycznia 2017 r., Dz. Kw. 9566/16, w przedmiocie wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr [...] hipoteki przymusowej

łącznej kaucyjnej w kwocie 27 958 907,50 zł na rzecz M. z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein oraz oddalenie wniosku o wpis hipoteki.

Wnioskodawca M. w likwidacji z siedzibą w R., Księstwo Liechtenstein, wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej w całości oraz o zasądzenie od skarżącego i uczestników solidarnie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, a nadto o rozpoznanie sprawy na rozprawie i przeprowadzenie dowodu ze wskazanych dokumentów, a także o przekazanie do rozstrzygnięcia uchwałą pełnego składu Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego, o którym mowa w skardze nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Postępowanie ze skargi nadzwyczajnej podlega umorzeniu. Rozstrzygnięcie, o które wnioskował Prokurator Generalny, w przedmiotowej sprawie zostało osiągnięte w efekcie wydania postanowienia z 16 lutego 2022 r. w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21. W postanowieniu tym Sąd Najwyższy wykreślił przedmiotową hipotekę przymusową kaucyjną łączną z księgi wieczystej [...] (macierzystej) oraz wszystkich ksiąg współobciążonych. Pośród 91 ksiąg współobciążonych była także księga prowadzona dla lokalu [...] o numerze [...] przekształconego w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m. Tym samym w dniu 16 lutego 2022 r. z księgi wieczystej został także wykreślony wpis zaskarżony niniejszą skargą nadzwyczajną.

Skoro skutek rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy sprawy I NSNc 601/21 hipoteka przymusowa kaucyjna łączna została wykreślona z działu IV księgi wieczystej macierzystej [...] oraz z IV działów 91 współobciążonych ksiąg wieczystych – w tym z księgi [...] – oznacza to, że nie istnieje zaskarżone orzeczenie referendarza odzwierciedlone we wpisie hipoteki – nie istnieje bowiem przedmiotowy wpis.

Zdaniem Sądu Najwyższego w niniejszym składzie, skarga nadzwyczajna w chwili jej składania przez Prokuratora Generalnego była zasadna. Po pierwsze, zachowany został termin do wywiedzenia skargi nadzwyczajnej

(zgodnie z treścią art. 115 ustawy o Sądzie Najwyższym), zaś od orzeczenia kończącego postępowanie nie przysługiwały w chwili wywiedzenia skargi nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego. Po drugie, zdaniem Sądu Najwyższego w niniejszym składzie, dopuszczalne było zaskarżenie w drodze skargi nadzwyczajnej wpisu dokonanego w postępowaniu wieczystoksięgowym przez referendarza sądowego. Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 6 k.p.c. wpis w księdze wieczystej dokonany w takim postępowaniu jest orzeczeniem. Decyzja orzecznika o dokonaniu wpisu (bądź wykreśleniu) ma odzwierciedlenie w dokonaniu wpisu (wykreśleniu wpisu) w księdze wieczystej bez wydawania odrębnego postanowienia i jego uzasadnienia.

Istotę sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym określają materialne przesłanki wniosku o wpis, co dotyczy także sytuacji, w której wpis ten ma służyć wzmocnieniu skuteczności praw osobistych i roszczeń. Zabezpieczenie uzyskiwane w ten sposób ma materialnoprawny charakter, albowiem kreuje stosunek prawny między uprawnionym przez wpis a każdorazowym właścicielem nieruchomości, a zatem wpływa ono na skutki rozporządzenia nieruchomością. Powyższe oznacza, że rozstrzygnięcie w przedmiocie wpisu hipoteki w księdze wieczystej, stanowi orzeczenie „co do istoty sprawy” w rozumieniu art. 519¹ § 1 k.p.c. i nie może być traktowane jako rozstrzygnięcie wypadkowe, niekończące postępowania w sprawie (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2004 r., II CK 541/03, postanowienie Sądu Najwyższego z 12 września 2018 r., II CZ 34/18).

Nie ulega także wątpliwości, że postanowienie wydane przez referendarza sądowego należało traktować w przedmiotowej sprawie jako orzeczenie sądowe. Zgodnie z art. 47¹ k.p.c. referendarz sądowy może wykonywać czynności w postępowaniu cywilnym w wypadkach wskazanych w ustawie. W zakresie powierzonych mu czynności referendarz sądowy ma, zależnie od rodzaju podejmowanych czynności, prawa i obowiązki sądu albo przewodniczącego. Jak wynika z art. 626⁸ § 6 i § 8 k.p.c. „w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem (...)”, zaś „podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego uważa się za dokonany (...)”. Pozycja referendarza

sądowego została więc zrównana z pozycją sądu rozpoznającego konkretną sprawę – w zakresie rozpoznawania sprawy referendarz ma bowiem wszelkie uprawnienia sądu.

Skoro celem skargi nadzwyczajnej jest korygowanie prawomocnych orzeczeń konieczne dla zapewnienia ich zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, zaś wspomniany wpis referendarza sądowego jest orzeczeniem rozstrzygającym co do istoty sprawy, to uznać należy za możliwe wystąpienie ze skargą nadzwyczajną odnoszącą się do wpisu, o czym zresztą mowa w art. 626¹¹ § 2 k.p.c. Należy zgodzić się ze Skarżącym, iż orzeczenie to, jak każde inne rozstrzygające o prawach i obowiązkach obywateli powinno być sprawiedliwe, pozostawać w zgodzie z zadaniami konstytucyjnymi oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

Nie odnosząc się szeroko do zarzutów materialnoprawnych i zakresu naruszenia prawa w zaskarżonym orzeczeniu (jest to bowiem z uwagi na sposób rozstrzygnięcia zbyteczne), Sąd Najwyższy w niniejszym składzie jedynie na marginesie stwierdza, że w pełni podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r. w sprawie I NSNc 601/21 (oraz innych m.in. z 14 września 2022 r., I NSNc 752/21) w szczególności w tym zakresie jaki odnosi się do prawa własności lokali powstałego w wyniku przekształcenia, o którym mowa w art. 17¹⁸ u.s.m. Zdaniem Sądu Najwyższego w składzie orzekającym w niniejszej sprawie, pogląd, jakoby przekształcenie spółdzielczych własnościowych praw do lokali w odrębną własność lokali stanowiło przypadek objęty zakresem zastosowania art. 76 u.k.w.h., słusznie został poddany w piśmiennictwie (zob. A. Kaźmierczyk, „Nieruchomość wspólna właścicieli lokali. Problematyka prawno-rzeczowa”, C.H. Beck, 2015, s. 207-216), a także w judykaturze (o czym niżej) znaczącej krytyce, co skutkowało korektą orzecznictwa w tym zakresie, w pełni podkreślającą sens art. 17¹⁸ u.s.m., z którego jednoznacznie wynika, że jeżeli w toku postępowania upadłościowego nieruchomość nabywa inny podmiot niż spółdzielnia, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się *ex lege* w prawo własności lokalu, a zatem

w prawo silniejsze (własność). Z tego względu podział wynikający z art. 17¹⁸ u.s.m., jako mający swoje źródło nie w prawie własności nieruchomości, lecz w obciążeniu tej nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, nie może być kwalifikowany jako podział nieruchomości w rozumieniu art. 76 u.k.w.h. W takim też przypadku pierwotnie uprawniony ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabywa odrębną własność lokalu bez obciążeń hipotecznych ciążących wcześniej na nieruchomości spółdzielczej.

Warto również podkreślić, że w orzeczeniach z 3 kwietnia 2019 r., II CSK 91/18 oraz z 8 października 2020 r., II CSK 769/18 – Sąd Najwyższy, odwołując się do art. 313 ust. 1 i 2 oraz art. 317 ust. 2 u.p.u.n., wskazał, że hipoteka obciążająca nieruchomość macierzystą w przypadku zbycia przedsiębiorstwa upadłego w toku postępowania upadłościowego wygasa, a zatem nie może równocześnie powstać w odniesieniu do nieruchomości lokalowej, skoro następujący z mocy prawa i określony w art. 17¹⁸ u.s.m. skutek w postaci przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu musi być poprzedzony nabyciem własności nieruchomości spółdzielczej w postępowaniu upadłościowym przez nabywcę niebędącego spółdzielnią mieszkaniową, czyli następuje już po wygaśnięciu hipoteki, która nie mogła przekształcić się w hipotekę łączną, skoro wygasa zanim nieruchomość uległa podziałowi. Powyższe w ocenie Sądu Najwyższego skutkuje również brakiem podstaw do zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W przypadku zaskarżonego wpisu doszło do naruszenia przytoczonych w treści skargi nadzwyczajnej zasad konstytucyjnych. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu dokonując w dniu 26 stycznia 2017 r., [...], wpisu hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł w księdze wieczystej nr [...] nie zastosował najwyższych standardów sprawiedliwości społecznej. Dokonał niewłaściwej wykładni przepisów prawa (m.in. wspomnianych powyżej przepisów: art. 17¹⁸ u.s.m. i art. 76 u.k.w.h.), co skutkowało zaniechaniem zapewnienia ochrony prawnej podmiotowi, któremu przysługiwało prawo własności skutecznie nabyte bez obciążenia hipotecznego. Korygowanie jednakże orzeczenia referendarza, dla którego to celu słusznie wywiedziono (w momencie jej

kierowania) skargę nadzwyczajną, okazało się w chwili przedmiotowego rozstrzygnięcia sprawy zbyteczne z uwagi na uprzednie rozstrzygnięcie losu przedmiotowej przymusowej hipoteki kaucyjnej łącznej w sprawie ze skargi nadzwyczajnej o sygn. I NSNc 601/21.

Pomimo oczywistych naruszeń wskazanych powyżej, Sąd Najwyższy w przedmiotowej sprawie nie mógł stwierdzić wydania z naruszeniem prawa zaskarżonego orzeczenia (które usunięte zostało z przestrzeni prawnej z chwilą wykreślenia hipoteki w dniu 16 lutego 2022 r.). Zgodnie bowiem z treścią art. 89 § 4 ustawy o Sądzie Najwyższym: „Sąd Najwyższy ogranicza się do stwierdzenia wydania zaskarżonego orzeczenia z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których wydał takie rozstrzygnięcie (...) [j]eżeli zachodzą przesłanki wskazane w § 1, a zaskarżone orzeczenie wywołało nieodwracalne skutki prawne (...)”. W rozstrzyganej sprawie natomiast skutki wpisu stanowiącego zaskarżone orzeczenie mało, że były odwracalne, to co więcej zostały już w pełni i ostatecznie odwrócone poprzez rozstrzygnięcie skargi nadzwyczajnej w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21. Stąd też umorzenie postępowania ze skargi nadzwyczajnej było jedynym rozstrzygnięciem jakie można było zastosować w przedmiotowej sprawie.

Nadto, należy zauważyć, że skład Sądu Najwyższego jest prawidłowo skomponowany. Sprawa wpisu hipoteki do działu IV księgi wieczystej nr [...] nie jest sprawą rozstrzyganą w wyniku postępowania w toku którego orzeczenie wydał Sąd Najwyższy (choć oczywiście dotyczy tej samej hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej, w której przedmiocie wypowiadał się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27 lutego 2014 r., sygn. akt II CSK 349/13 i możliwość skutecznego jej wpisania także do przedmiotowej księgi wieczystej pojawiła się w praktyce w efekcie rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Kołobrzegu zawartego w postanowieniu z 29 czerwca 2015 r., [...] wydanym zgodnie z m.in. wytycznymi Sądu Najwyższego zawartymi we wspomnianym postanowieniu z 27 lutego 2014 r., II CSK 349/13). Interpretacja przyjęta w toku sprawy dotyczącej wykreślenia hipoteki z księgi macierzystej i 13 ksiąg współobciążonych uprawdopodobniała wpis w przedmiotowej sprawie, natomiast zaskarżony wpis nie był bezpośrednią, prostą

konsekwencją orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 349/13 i postanowienia Sądu Rejonowego z 29 czerwca 2015 r., [...]. Zaskarżone orzeczenie referendarza w postaci wpisu hipoteki nastąpiło w efekcie odrębnego wniosku wnioskodawcy, stanowiącego efekt autonomicznej jego decyzji nie odnoszącej się przy tym do księgi macierzystej czy też 13 ksiąg pierwotnie współobciążonych (dotyczących lokali, których prawo własności ustanowiono w efekcie zastosowania art. 17¹⁴ u.s.m.), lecz odnoszącej się do lokalu, w przypadku którego prawo własności przekształcono ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w efekcie zastosowania art. 17¹⁸ u.s.m., a następnie prawo to zostało zbyte na rzecz osoby trzeciej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń.

Stąd też niewątpliwie zasadna była kompozycja składu Sądu Najwyższego w niniejszej sprawie zgodnie z art. 94 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, mylnie byłoby natomiast jego ewentualne ustanowienie zgodnie z art. 94 § 2 ustawy o Sądzie Najwyższym (co konieczne było przykładowo w sprawie o sygn. akt I NSNc 601/21 – i taki poszerzony skład w sprawie tej zastosowano).

Zgodzić należy się z Prokuratorem Generalnym, iż orzeczenie referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu, z dnia 26 stycznia 2017 r., [...], o wpisie hipoteki przymusowej łącznej kaucyjnej na kwotę 27 958 907,50 zł, jest prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego kończącym postępowanie, od którego nie przysługują nadzwyczajne środki zaskarżenia przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego i tym samym może zostać zakwestionowane w drodze skargi nadzwyczajnej.

Artykuł 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym określa bowiem, iż skarga nadzwyczajna może być wniesiona: „jeżeli orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.” Niewątpliwie od przedmiotowego wpisu referendarza sądowego żadne inne nadzwyczajne środki zaskarżenia nie przysługują (por. art. 626³ k.p.c.). Odrębną kwestią w przedmiotowej sprawie była jednakże możliwość osiągnięcia oczekiwanego przez stronę celu w toku zwykłych, dostępnych jej środków odwoławczych – skargi (art. 626¹⁰ § 3 k.p.c. w zw. z art. 518¹ § 1¹ k.p.c.), której brak uniemożliwił ewentualną sądową korektę orzeczenia, a ostatecznie pozbawił także

możliwości złożenia nadzwyczajnego środka zaskarżenia – skargi kasacyjnej (art. 519¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 626¹¹ § 2, § 3 k.p.c.).

Kluczowym zagadnieniem w przedmiotowej sprawie było ustalenie, jakie konsekwencje prawne dla osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wywołuje zbycie nieruchomości budynkowej wchodzącej w skład upadłego przedsiębiorstwa spółdzielni w toku postępowania upadłościowego danej spółdzielni, na rzecz podmiotu niebędącego spółdzielnią mieszkaniową. Co istotne - konsekwencje te dotyczyły nie tylko osób, które pierwotnie uprawnione do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nabyły prawo własności na podstawie przepisu art. 17¹⁸ u.s.m., ale rozciągają się - jak w przypadku przedmiotowego lokalu użytkowego nr [...] objętego księgą wieczystą nr [...] - na inne osoby, które stały się kolejnymi nabywcami prawa własności lokalu, co do którego w przeszłości przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w spółdzielni, której majątek został zbyty w toku postępowania upadłościowego podmiotowi niebędącemu spółdzielnią.

Jak wynika z analizy księgi wieczystej nr [...] lokal został nabyty na podstawie aktu notarialnego - umowy sprzedaży w stanie wolnym od obciążeń. Nie figurowały w księdze lokalowej także żadne wzmianki wieczystoksięgowe, które wyłączałyby zgodnie z art. 8 u.k.w.h. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Stąd też w sprawie zastosowanie mógł znajdować art. 5 u.k.w.h. i rozstrzygnięcie treści księgi nieobciążonej *in favorem* nabywcy, o ile nie udowodniono by w toku postępowania wyłączenia rękojmi z art. 6 u.k.w.h. Nabywca nie zdecydował się jednak na wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu usunięcia obciążenia z działu IV księgi wieczystej. Tymczasem w przypadku wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. prawdopodobnie doszłoby do wykreślenia przedmiotowej hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i nie byłoby konieczności składania skargi nadzwyczajnej przez Prokuratora Generalnego.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oparte na art. 10 u.k.w.h., inicjuje zwykłe postępowanie sądowe zmierzające do rozstrzygnięcia sporu o charakterze sprawy cywilnej. Co więcej,

prawo polskie nie ogranicza terminem wystąpienia z roszczeniem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Jak wynika z art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, strona nie musi uprzednio zastosować wszelkich dostępnych dlań możliwości procesowych korzystnego załatwienia sprawy zanim zostanie wywiedziona skarga nadzwyczajna przez Prokuratora Generalnego. Wniesienie skargi nadzwyczajnej jest jedynie uzależnione od braku możliwości uchylecia lub zmiany orzeczenia wskutek zastosowania innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia. Nie ma powodu by przepis art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym miał być interpretowany inaczej niż literalnie. Można by proponować zmianę w tym zakresie jako ewentualny postulat *de lege ferenda*, wątpliwe jest jednak, by był on w pełni zasadny, biorąc pod uwagę społeczne i sprawiedliwościowe cele wprowadzenia instytucji skargi nadzwyczajnej. Nie bez znaczenia dla powyższej interpretacji jest również fakt, że wnioskodawca inicjujący postępowanie wieczystoksięgowe nie znajduje się w kręgu uprawnionych do wniesienia skargi nadzwyczajnej. Podobnie, legitymacja procesowa czynna do wniesienia skargi nadzwyczajnej i legitymacja procesowa czynna do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przysługuje różnym podmiotom. Nieprzypadkowo więc i nie przez przeoczenie ustawodawca nie uzależnił w sprawach tego typu wniesienia skargi nadzwyczajnej od uprzedniego wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Reasumując, z uwagi na reformatoryjne postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2022 r., I NSNc 601/22, wydanie postanowienia merytorycznego w niniejszej sprawie zainicjowanej skargą nadzwyczajną okazało się zbędne. Należało zatem, zgodnie z art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, przedmiotowe postępowanie umorzyć.

O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym.

[as]

PB